

El traje nuevo del emperador. Las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile	Título
Sugranyes, Ana - Autor/a Rodríguez, Alfredo - Autor/a	Autor(es)
Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica	En:
Quito	Lugar
Instituto de la Ciudad FLACSO Ecuador CLACSO	Editorial/Editor
2012	Fecha
	Colección
Zonas urbanas; Financiamiento de la vivienda; Política de vivienda; Problemas urbanos; Vivienda; Exclusión social; Chile; Santiago de Chile;	Temas
Capítulo de Libro	Tipo de documento
http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/gt/20120413123620/gthi1-2.pdf	URL
Reconocimiento-No comercial-Sin obras derivadas 2.0 Genérica http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/deed.es	Licencia

Segui buscando en la Red de Bibliotecas Virtuales de CLACSO

<http://biblioteca.clacso.edu.ar>

Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO)

Conselho Latino-americano de Ciências Sociais (CLACSO)

Latin American Council of Social Sciences (CLACSO)

www.clacso.edu.ar



Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales
Conselho Latino-americano de Ciências Sociais
Latin American Council of Social Sciences



El traje nuevo del emperador. Las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile¹

Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes*

Resumen

En treinta años, se han construido muchas viviendas en Chile. Esta capacidad de producción masiva y sostenida ha sido elogiada por políticos, agencias internacionales y académicos en toda América Latina. Las viviendas para los sectores pobres, producto de la política de financiamiento habitacional vigente, son deficientes. Se trata de casas o departamentos terminados, pequeños, que no se adaptan a las necesidades cambiantes de las familias. Los residentes se ven obligados a modificarlos y ampliarlos fuera de toda norma legal o de seguridad. Los residentes —que son muchos, casi un millón de personas en Santiago— están insatisfechos: dos tercios quieren irse y no tienen otra opción que quedarse. La supuesta reducción del déficit habitacional nos recuerda la fábula del traje nuevo del emperador: no hubo una política habitacional; solo hubo construcción de viviendas baratas y de muy bajo estándar que han creado nuevos y graves problemas habitacionales y urbanos. A partir de 2006, el gobierno de Chile reconoció esta situación y está invirtiendo cuantiosos recursos en intentos de mejoramiento de las condiciones de vida en el stock de vivienda social.

Palabras clave: Vivienda social, políticas urbanas neoliberales, financiamiento de la vivienda, guetos urbanos.

* Alfredo Rodríguez es el secretario ejecutivo de Sur, Corporación de Estudios Sociales y Educación, Santiago de Chile. Arquitecto, master en City Planning por la Universidad de Yale, profesor de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano, Santiago y profesor asociado Programa Académico Estudios de la Ciudad, FLACSO Ecuador. Su última publicación: “Santiago una ciudad neoliberal”, OLACHI, Quito, 2009.

Ana Sugranyes es la secretaria general de la Coalición Internacional del Hábitat, HIC. Es catalana, chilena y ciudadana del mundo. Su doctorado sobre políticas habitacionales en América Latina por U.T. Delft, culmina más de 30 años de especialización, con principal estadías en Guatemala y en Chile, en la formulación, ejecución, monitoreo y evaluación de programas y políticas habitacionales y de desarrollo local, en esferas de la cooperación internacional, con gobiernos centrales, regionales y locales, agencias públicas y privadas, y redes de intercambio, a la par de organizaciones y movimientos sociales. Su última publicación, “Ciudades para to@s. Por el derecho a la ciudad, propuestas y prácticas”, HIC, 2010.

1 Una versión de este artículo se publicó en Arthur Domike (editor) (2008). *Civil Society and Social Movements. Building Sustainable Democracies in Latin America*. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank

Abstract

In Chile during the last thirty years, many dwellings have been built. This massive and sustained building capacity has been praised by politicians, international agencies and researchers throughout Latin America. The housing units for the poor –built up with State subsidies– are deficient. They are turnkey small houses and flats not adapted to the changing needs of the families. The residents are compelled to modify the dwellings and to enlarge them out of any legal and security norm. The residents –that are many, one million people in Santiago– are almost unsatisfied: two thirds of them want to get out but have no alternative where to move to. The supposed reduction of the housing deficit looks like the fable of the new suit of the emperor: there was no housing policy; just the building of very cheap and low-standard dwellings that create new and serious habitat and urban problems. As of 2006, the Chilean government recognized this situation and is investing huge resources in attempts of improvement of the conditions of life in the social housing stock.

Keywords: Social housing, urban neoliberal policies, public housing funding, urban ghettos.

La fábula

A mediados de julio de 2006, el Gobierno anunció importantes cambios en las políticas habitacionales para el período 2007-2010. Estos cambios se refieren no sólo a la cantidad de viviendas sociales que se construirán, sino muy específicamente a su calidad, tanto de las por construir como de las ya existentes. Así, se ha expresado una nueva preocupación por las características materiales y arquitectónicas de las actuales viviendas, por su localización en la trama urbana, por la integración de sus residentes a la ciudad, y por el mejoramiento del stock ya construido.

Lo más significativo de estas declaraciones, es que por primera vez, se reconoce explícitamente la mala calidad del *stock* de viviendas sociales construidas, y se proponen medidas para resolver este problema. Su bajo estándar no se refiere únicamente a las características materiales de las viviendas, sino también a las condiciones sociales de las familias que allí residen, la convivencia entre ellas, y la localización e inserción de los conjuntos en la trama urbana.

Lo anterior ha sido reconocido, no sólo explícitamente –“No queremos que los próximos gobiernos tengan que deshacer, lo que nosotros hicimos mal, ahora en vivienda; del mismo modo como nosotros estamos recuperando barrios porque antes no se pensó en ellos” (Olivos, 2006),

sino que literalmente se ha comenzado a deshacer lo mal hecho: se inició la demolición de viviendas en dos grandes conjuntos de viviendas sociales, uno de novecientas y otro de mil cuatrocientas unidades.

Tiempo atrás, cuando se preguntaba a las autoridades del sector sobre las deficiencias que mostraban los conjuntos de viviendas sociales, la respuesta habitual tendía a minimizar las limitaciones, argumentado que las críticas no tomaban en cuenta las “miles de unidades construidas”, y desconocían que “nuestra política habitacional es un ejemplo en América latina”.

En parte, las autoridades tenían razón. Durante los últimos dieciséis años se construyeron muchas unidades habitacionales en el país: casi dos millones, de las cuales más de quinientas mil han sido viviendas sociales². Esta producción masiva, que ha reducido el déficit habitacional acumulado, fue el producto de un mecanismo de financiamiento público, del presupuesto del Estado, que subsidia la demanda y así garantiza la oferta: el “subsidio habitacional”.

Este modelo de financiamiento se ha difundido en otros países de América Latina (Salas, 1994: 66), señala que el modelo chileno “ha deslumbrado a no pocos países del continente americano. Ecuador impulsó un fugaz programa por el ‘Método A+B+C’... Guatemala, Colombia, Honduras, Venezuela, publicitan acciones testimoniales y convulsivas de financiación de viviendas, miméticas con la alianza virtuosa que combina ahorro, subsidio y crédito”. Diversos autores han escrito informes sobre el mecanismo del subsidio en Chile para diferentes organismos internacionales –Comisión Económica para América Latina y El Caribe (Cepal) (Held, 2000); Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Mayo, 1999), (Rojas, 1999), (Gilbert, 2001); Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) (Acevedo y Pleitez, 2003), explicando su génesis y comparándolo con experiencias posteriores implementadas en otros países.

En lo que no tenían razón las autoridades era que, en estos y otros informes de expertos, se presentan cifras y estadísticas, pero nunca se muestran los productos materiales: las viviendas, los barrios degradados.

2 Los resultados del Censo de Población y Vivienda (), identifican un parque del orden de 4,5 millones de viviendas en el país. Según el , durante los veinte últimos años (de 1980 a 2000), se han construido 1'912.521 viviendas, que representan el 43% del parque total.

Dado que tradicionalmente las políticas han sido concebidas para reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de las familias pobres, trasladándolas desde asentamientos precarios a conjuntos de viviendas sociales nuevas, es razonable que se piense que el *stock* construido es parte de la solución al problema. Sin embargo, diversos estudios realizados desde mediados de los años noventa, señalaban lo contrario: el *stock* construido no formaba parte de la solución, sino que era un nuevo problema³. Tal como lo formulamos hace algún tiempo: “Si hace veinte años atrás el problema de la vivienda era el de las familias sin techo, hoy, en Santiago, el problema de la vivienda es el de las familias con techo” (Rodríguez y Sugranyes, 2005: 16).

Ahora, después de casi doce años de publicado el primer artículo crítico (Ducci, 1994), se reconoce que la política de vivienda social en Chile no era tal, que era sólo una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas. Política muy exitosa para las empresas constructoras en cuanto les permitió construir un gran número de viviendas, pero que ha terminado creando un nuevo problema de vivienda y urbano: los guetos. (Ver plano 1.)

Todo esto nos recuerda la fábula del traje nuevo del emperador de Hans Christian Andersen. ¿No estará desnudo el emperador?

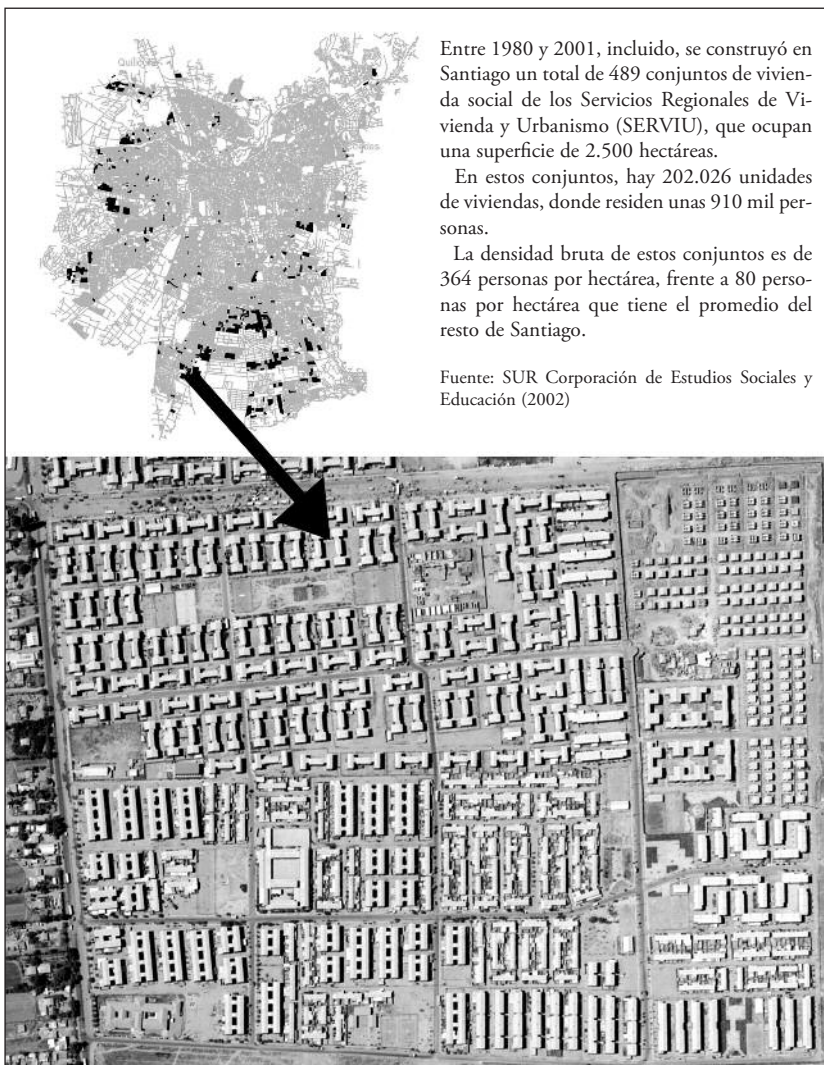
¿Cómo una política habitacional exitosa llega a ser un fracaso?

Algo de historia

El tema de los “con techo” se viene forjando desde finales de los años ‘70. Durante la dictadura militar, y bajo los auspicios de un grupo de jóvenes economistas formados en la teoría neoliberal de cuño estadounidense –los más tarde conocidos en Chile como “Chicago Boys”–, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) creó el sistema enlazado de subsidio-ahorro-crédito, para asegurar la participación de las empresas constructoras.

3 Desde la segunda mitad de los años noventa han surgido numerosas voces de atención, por ejemplo: Ducci (1997), Corporación Habitacional y Cámara Chilena de la Construcción (1997), SUR Profesionales Consultores (2000), SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002), Rodríguez (2001), INVI (2002), Rodríguez y Sugranyes (2005), entre otros.

Plano 1
Santiago. Localización conjuntos de viviendas sociales construidos
entre 1980 al 2001



Entre 1980 y 2001, incluido, se construyó en Santiago un total de 489 conjuntos de vivienda social de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), que ocupan una superficie de 2.500 hectáreas.

En estos conjuntos, hay 202.026 unidades de viviendas, donde residen unas 910 mil personas.

La densidad bruta de estos conjuntos es de 364 personas por hectárea, frente a 80 personas por hectárea que tiene el promedio del resto de Santiago.

Fuente: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002)

Acercamiento que muestra el patrón espacial de los conjuntos de viviendas sociales.

Fuente: Fotografía aérea, Servicio Aereofotogramétrico, Fuerza Aérea de Chile, 2002.

La figura es excepcional y no tiene parangón en América Latina: combina una larga tradición de intervención estatal en temas sociales, con la protección del mercado habitacional.

La respuesta empresarial a esta iniciativa estatal fue rápida: durante lo más profundo de la crisis económica del inicio de los años '80, los empresarios compraron grandes paños de terreno en lo que era entonces la periferia de Santiago. Estas reservas han sido la garantía de funcionamiento del sistema de producción masiva de viviendas sociales, y ahora son una señal de su agotamiento. Con dichos terrenos, las empresas han definido la localización de las viviendas sociales, que ya no están en la periferia; son parte de la ciudad consolidada. El aumento del valor del suelo urbano, especialmente durante la década de los '90, contribuyó a poner el sistema en jaque; ahora el mundo empresarial decidió que estas reservas de terrenos ya no soportan inversiones bajas como las de la vivienda social, que actualmente se construyen lejos, fuera del Gran Santiago.

Desde 1985, el Estado chileno ha centrado su política de financiamiento habitacional en la disminución del déficit acumulado, y lo ha logrado⁴. La reducción del déficit se ha dado con tasas de construcción similar a la que conocieron los europeos después de la Segunda Guerra Mundial, a razón de la construcción anual de diez viviendas por cada mil habitantes.

Pero después de más de veinte años de lo mismo, el objetivo de reducir el déficit ya no es suficiente. El mayor déficit de calidad de vida se da ahora en los proyectos de vivienda social que el Estado ha financiado. Es un problema que muchos otros países han conocido, especialmente los europeos, y lo han superado.

Uno de los mayores obstáculos que impide innovar y proponer alternativas es que el modelo de producción de viviendas sociales en Chile está aprisionado en un mercado cautivo con actores plenamente satisfechos. Las bases de entendimiento entre el Estado que financia y unas pocas empresas que producen sin riesgo, son perfectas: el Minvu otorga subsi-

4 Casi todos los pobres del país tienen techo en propiedad, en viviendas de muy bajo estándar y en terrenos urbanizados. Quedaron fuera del modelo, los pobladores de "campamento", o asentamiento irregular, que representan tan sólo el 4% de la población total, después de los planes radicales de erradicación de Pinochet. El Programa "Chile Barrio" tiene por misión terminar de radicar o erradicar los habitantes de los campamentos. Tendremos así más pobres "con techo".

dios y asigna las viviendas a quienes han postulado; las empresas construyen y, al final del año, el Estado les devuelve el 65% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de los costos de construcción. Pero el Estado no sólo protege a las empresas, sino también al mercado financiero, que ha aceptado financiar los créditos a los postulantes al subsidio. A los bancos que otorgan el crédito, el Minvu les financia los gastos de operación de cada préstamo, los seguros sobre los préstamos, y asume la responsabilidad por el remate del bien inmueble en caso de insolvencia del deudor.

No hay riesgo. Tampoco hay competencia: son muy pocas las empresas especializadas en el rubro capaces de adjudicarse los cupos anuales de construcción de conjuntos de vivienda social por región. Tampoco hay innovación: la tecnología de la vivienda social en Chile es la misma desde hace veinte años. En este mercado cautivo, las empresas de la construcción de estas viviendas de bajo estándar, no necesitan mirar los aportes, ideas y ensayos que han desarrollado ONG, universidades y colegios gremiales. Tampoco el Ministerio o los empresarios han necesitado abrir un debate sobre el costo social y urbano de esta producción masiva de viviendas sociales que incluyan los costos de localizar servicios y equipamiento en la periferia (no considerados en los proyectos originales) *versus* las ventajas que ofrecen las áreas ya consolidadas de la ciudad.

Tampoco hay en estas materias una crítica desde la Arquitectura⁵. No se critican los diseños de los conjuntos, y menos aún el de las viviendas. No hay innovación en ellos, ni propuestas de crecimiento progresivo de la vivienda y de su entorno. La idea de mejoramiento no ha formado parte de la agenda de la vivienda social.

Para qué cambiar, entonces, si la producción masiva y sostenida de centenares de miles de viviendas en todas las regiones del país es evaluada de forma positiva desde los distintos ámbitos políticos. Desde la transición democrática en 1990, la gestión de los Ministros de Vivienda ha sido alabada por los Gobiernos y por la oposición. Ha generado votos para el Gobierno, por lo menos hasta 1997, cuando surgieron las primeras señales de agotamiento del modelo. Tan sólo en el Parlamento se ha expresado algún cues-

5 El Programa “Elemental”, de la Universidad Católica de Chile ha sido la única excepción, con la construcción de 100 viviendas progresivas del proyecto Quinta Monroy en Iquique. Sobre este proyecto, véase Aravena et al., 2004.

tionamiento sobre la distribución de los recursos estatales y respecto de la protección a los bancos *versus* la desprotección de los beneficiarios.

Y los pobladores siguen esperando y recibiendo “la casa que les toca”. Son un personaje ausente en todas las decisiones del proceso exitoso de construcción de soluciones habitacionales para ellos y sus familias.

El resultado inesperado: los con techo

Dado que se ha construido un gran número de viviendas sociales terminadas con el propósito de resolver el déficit habitacional, es razonable suponer que el *stock* construido es parte de la solución al problema. Pero el resultado inesperado del modelo chileno es que esto no ha ocurrido y que gran parte de las familias que obtuvieron viviendas nuevas –con techo–, siguen teniendo nuevos y graves problemas habitacionales. Problemas referidos tanto a las viviendas en su calidad de productos materiales, como a la calidad de vida en las nuevas agrupaciones de viviendas sociales. La solución dada al problema de los “sin techo” –la producción masiva de vivienda social–, ha llevado a una situación de insatisfacción de sus beneficiarios respecto a la materialidad y diseño de las viviendas, y su entorno; y particularmente respecto a las condiciones de convivencia familiar y social que en ellas se dan, y de su marginación de la ciudad. El *stock* construido hoy día no sólo es un problema habitacional, también social.

A continuación presentaremos algunas características del “producto material” y “producto social” de las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago.

Producto material

Una parte del problema de “los con techo” corresponde al producto que se ha entregado como “vivienda”. Revisemos algunas de las características resultantes de nuestro estudio en Santiago⁶.

6 En Santiago se construyeron 489 conjuntos de viviendas sociales entre 1980 al 2001. Son un

Tipos de vivienda. En Santiago, durante los últimos veinte años, el subsidio habitacional ha permitido la construcción de más de doscientas mil viviendas sociales de bajo estándar, y con un diseño que nunca ha sido pensado para ampliaciones o mejoramientos. La situación alcanza una nueva dimensión cuando se examina la cantidad de gente que vive en ellas: casi una quinta parte de la población de la ciudad. El fenómeno de transición de los pobladores “sin techo” a los pobres “con techo” queda ilustrado por los siguientes datos:

- La mitad de estas viviendas sociales ha sido construida en lotes individuales de uno, dos o hasta tres pisos. Mal que bien, el lote facilita procesos de apropiación y ocupación de todos los espacios disponibles. El tamaño de estos lotes ha variado con los años: a principios de los ochenta, los militares erradicaron los “campamentos”, trasladando a los pobladores a viviendas básicas con lotes de entre 100 y 120 metros cuadrados; durante los años noventa, la presión por la producción masiva redujo el tamaño de los lotes individuales a menos de 60 metros cuadrados.
- La otra mitad de las viviendas son departamentos en edificios, o *blocks*, de mediana altura, de tres o cuatros pisos. Es un sistema de condominio o propiedad horizontal que sus habitantes no logran entender, ya que nadie se lo ha explicado previamente. La convivencia entre los habitantes en estas viviendas y edificios hacinados es difícil. Los espacios comunes, que son más bien espacios residuales entre los edificios, no facilitan el encuentro ni el recreo.

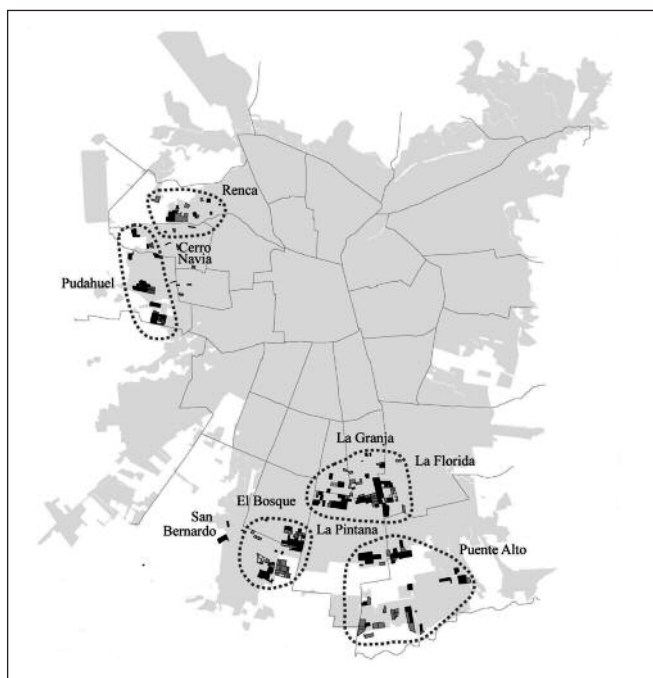
A pesar de las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente, las viviendas tienen todo tipo de ampliaciones informales. La gran mayoría de los beneficiarios “con techo” construye algo adicional, casi tan grande como la vivienda original. Los riesgos de terremoto, incendio o de multa

total de 202.026 unidades financiadas por Minvu. Nuestro estudio consistió en: (a) un catastro geo-referenciado de estos conjuntos, con los datos de las memorias anuales del Ministerio, rectificados en terreno y en las Direcciones de Obras Municipales correspondientes, (b) un análisis de de los tipos de conjuntos, según construcción, periodos, y localización, y (c) una encuesta a 1.300 hogares.

municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. Estas ampliaciones son nuevas “callampas” que ocupan antejardines, pasajes y espacios comunes; o burbujas adosadas a las fachadas y apoyadas en palillos enclenques.

Los proyectos convocados por el Minvu y construidos en terrenos de las empresas licitadoras pueden llegar, en algunos casos, a tener más de dos mil viviendas, con densidades superiores de 600 habitantes por hectárea. Todos los criterios de diseño de los conjuntos están supeditados al interés de las empresas constructoras y dan por resultado una repetición monótona de casas, de filas de casas y de espacios residuales. La distribución de edificios se da como en una “tierra de nadie”, como por obra de

Plano 2
Santiago. Localización de grandes agrupaciones viviendas
sociales construidos entre 1980 al 2001



Fuente: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002)

un tampón de tinta repetido sobre el plano, y los edificios son como un pan de molde que se corta al llegar a la calle, sin fachada alguna. Ni el Minvu, ni el Arquitecto, ni el empresario, ni el constructor, se han detenido a pensar en el impacto de tales condiciones de hacinamiento, en las personas y en la ciudad, y menos aún en su costo social.

Las reservas de terreno de algunos constructores han llevado a la configuración de grandes manchas urbanas cubiertas de unidades habitacionales, aisladas las unas de las otras (ver plano 2). En el trazo de estas manchas nunca han participado las instancias de urbanismo del Minvu; su función reguladora del uso del suelo no ha logrado traducirse en, por lo menos, un plan maestro de estas áreas. Y alrededor de las grandes concentraciones de vivienda social, desordenadamente, algunos municipios y promotores privados han construido un equipamiento social rudimentario, con escuelas, puestos de salud y servicios privados de transporte público. Hay servicios, pero su calidad es deficiente.

Muchas cosas han cambiado en Chile durante los últimos quince años, para bien y para mal: el ingreso per cápita se ha duplicado, las desigualdades son más profundas y las redes sociales han desaparecido. Pero el modelo de producción y la tipología de las viviendas sociales se mantienen, más para mal que para bien.

Ampliaciones. Los residentes, en un 40 por ciento, invierten en ampliaciones de sus viviendas, con un promedio de 16,5 metros cuadrados, que corresponde prácticamente a la mitad de la superficie promedio entregada por vivienda. Hay más ampliaciones en las viviendas en lote individual que en propiedad horizontal; respectivamente, 59% con 21 metros cuadrados, y 23% con 14 metros cuadrados

Éste es un indicador importante de la capacidad individual –no comunitaria– para el mejoramiento de las viviendas. Las ampliaciones invaden los espacios comunes y no logran expresarse de forma asociada en ellos. Esta expresión individual de mejorar lo propio en perjuicio del bien común, obedece ante todo al hecho de que el producto “vivienda social” no está concebido para que las familias puedan adecuarlo a sus necesidades. Las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente no logran imponerse a las necesidades de las familias, y las viviendas crecen. Los riesgos de incen-

dio, de sismo o de multa no frenan la necesidad urgente de más espacio.

Las ampliaciones son de iniciativa individual; pero también se presentan casos concertados, con acuerdos entre los vecinos que realizan construcciones prácticamente coordinadas en todos los pisos del edificio, o en serie en viviendas adosadas. Algunos vecinos organizados buscan formalizar su intervención, pero no tienen la menor posibilidad de legalizarla. La ley de condominios, vigente en Chile, exige que los vecinos de un conjunto, asuman de su propia iniciativa, la elaboración y aprobación de su reglamento de copropiedad, para que éste incluya todas las especificaciones de las posibles ampliaciones que los diseños de la vivienda y del conjunto nunca contemplaron. El empeño de estos vecinos es notable: existen escrituras ante notario donde formalizan su inversión coordinada, por lo menos con el propósito de no molestarse entre ellos y no poner demanda judicial en contra de uno de ellos.

En Santiago, en veinte años, sólo hay una experiencia de ampliaciones con apoyo institucional. Se trata del sector B del conjunto Los Quillayes en la comuna de La Florida, donde una ONG, la Municipalidad, una facultad de Arquitectura, una instancia organizadora de la demanda habitacional, una empresa y altos subsidios estatales –que no fueron del Minvu–, lograron ampliar quince departamentos⁷. Esta iniciativa fue un precedente para el diseño de un programa de mejoramiento de las condiciones habitacionales en los condominios de viviendas sociales⁸; sin embargo, fue aún un precedente caro, difícil de replicar, y en el cual predomina la intervención institucional por sobre la comunitaria.

Autoavalúo. La encuesta permitió analizar el valor que el propietario atri-

7 En la ampliación de estos 15 departamentos participaron: la ONG Cordillera que ha estado promoviendo organización comunitaria desde fines de los 80; el Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, quien diseña el proyecto con participación de los beneficiarios; la Municipalidad de La Florida que realizó mejoramiento del entorno, pero que por conflictos políticos no intervino en las ampliaciones; la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción que realizó los estudios legales y financieros, y eligió y supervisó a la empresa constructora; y la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior que financió el proyecto.

8 Puesto en marcha a fines de 2004, consistió en la entrega de un subsidio con el cual los residentes podían contratar a una empresa para que realice los trabajos.

buye a su vivienda. El autoavalúo promedio de las viviendas sociales es de 382,5 Unidades de Fomento (UF). Una minoría de los encuestados (13%) sitúa el valor de su vivienda por debajo de 185,1 UF; la mitad (51%) la evalúa de 185,1 a 370,1 UF; y una tercera parte por encima de las 400,1 UF. Los diferentes autoavalúos se deben principalmente a las percepciones sobre la calidad del entorno urbano y precio del suelo que tienen los propietarios.

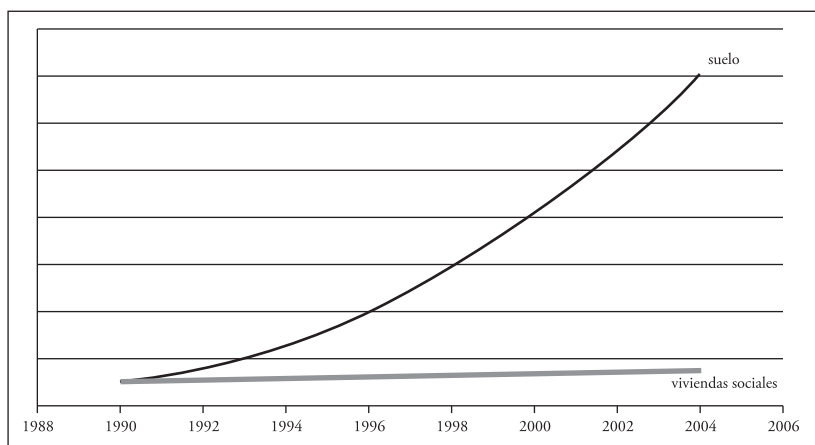
Estos valores, como vemos, siguen siendo inferiores al límite máximo de lo que puede ser una vivienda social (400 UF). Las percepciones de valor emitidas por los encuestados más pobres son las más elevadas, correspondiendo a viviendas de alrededor de 493 UF. Tal sobrevalorización por parte de las familias más pobres es sintomática de la importancia que adquiere para ellas la vivienda como un capital social, el cual, sin embargo, no tiene una equivalencia en valor de mercado. Éste es un aspecto que vale la pena destacar, porque mientras en el resto de la ciudad, en los últimos diez años, las propiedades han quintuplicado su precio, las viviendas sociales lo han mantenido (Sabatini, 2005). Incluso las “mejoras” y ampliaciones hechas por los propietarios no valorizan la vivienda al momento de su venta. Es un esfuerzo y ahorro que se pierde, sea porque las obras se han hecho informalmente —no estaban consideradas en el proyecto original y no cuentan con permisos municipales—, porque están mal construidas, o porque el deterioro físico y social del barrio afecta el precio del suelo.

Especialistas y asesores del Minvu (Almarza, 2000; Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social (Ciedess), 1995; Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (Profiv), 2000 y 2002) a menudo han sugerido que por su uso, y sobre todo por los subsidios ocultos que implica la gestión estatal, una vivienda social duplica automáticamente su valor nominal en el mercado. Si el autoavalúo de los residentes se sitúa mayormente por debajo del precio nominal de la vivienda, se debe entender que las lógicas de mercado en el stock de viviendas sociales son bastante más complejas que una simple suma de subsidios ocultos, subsidios otorgados y precio del suelo. En este sentido, los encuestados tienen una percepción muy realista del verdadero valor de sus viviendas, cuando señalan que la imagen del barrio (35%), la delincuencia e inseguridad (33%), el tamaño de la vivienda (12%) y la calidad

de la construcción (12%), les quitan valor a sus viviendas.

Los encuestados tienen razón, estudios posteriores de Trivelli (2004) y Sabatini (2005, 2006), señalan que el precio de la tierra en Santiago, ha aumentado en promedio más de 14 veces en el periodo 1990-2004, mientras que el precio de las viviendas sociales prácticamente se ha mantenido estable (ver gráfico 1). Esto quiere decir que estas viviendas para los pobres no son como habitualmente se dice: una fuente de ahorro. Cualquier dinero que han colocado para mejorarlas, ampliarlas, al final de cuentas es

Gráfico 1
Evolución del precio de la tierra promedio y precio de las viviendas sociales en Santiago, 1990-2004



Fuente: Sabatini (2005, 2006), Trivelli (2004). Elaboración propia.

sólo un gasto, ni siquiera un ahorro, y mucho menos una inversión.

Producto social

Los resultados de una encuesta sobre el universo nos permiten trazar un perfil de las familias residentes en ese *stock*.

Tamaño del núcleo familiar. En el *stock* de viviendas sociales, viven en promedio, 1,9 núcleos familiares por vivienda. Por cierto, esta concentración

de núcleos familiares está relacionada con el tema de los “allegados” y del déficit habitacional, que no corresponde analizar aquí. Importa señalar, sin embargo, que es habitual considerar a los allegados como la demanda de viviendas nuevas. Consideramos que los allegados en el *stock* de viviendas sociales exigen nuevos estudios, que analicen detenidamente en qué medida la presencia de más de un núcleo familiar por vivienda es asunto de demanda de más viviendas o, más bien, de mejores viviendas que puedan ir adecuándose a las exigencias y a los recursos de cada familia en sus distintas fases de desarrollo. De los últimos estudios, sobre el tema de los allegados (Arriagada, Icaza y Rodríguez, 1999), se desprende, que muy a menudo, la familia allegada dispone de mayores recursos que el núcleo propietario inicial de la vivienda. Y al obtener el allegado una vivienda nueva a través del subsidio, se llega a duplicar el número de familias con problemas habitacionales: en muchos casos, la aplicación del subsidio habitacional representa tener dos núcleos pobres, en vez de un solo grupo familiar. Así se multiplican los problemas habitacionales, además de la ruptura de las redes sociales, que implica la separación de núcleos familiares, relacionada ésta al tema de localización de las nuevas viviendas entregadas cada vez más lejos en la periferia.

Niveles de ingreso de los residentes. Analizando los niveles actuales (al momento de la encuesta), de ingresos de la población residente en el *stock* de viviendas sociales, la distribución corresponde a 15% de indigentes, 30% de pobres, y 55% de no pobres (ver tabla 1). Desde una perspectiva de eficiencia, en la aplicación de recursos estatales, en materia de política social, esta dispersión de niveles de ingresos en la vivienda social podría ser preocupante, puesto que una parte considerable de los recursos ha ido a familias no pobres, lo que indicaría una deficiente focalización. Sin embargo, podemos pensar que los pobres de hace veinte, quince o diez años atrás ya no lo son necesariamente hoy, y se han reducido los porcentajes de población indigente y pobre. Por otra parte, sería en verdad alarmante que todos los indigentes y pobres del Gran Santiago vivieran concentrados en el 3% del territorio de la ciudad (2.500 hectáreas de las más de 60 mil hectáreas totales). La concentración de la pobreza en manchas homogéneas de un solo tipo de barrio sería el epítome de la

segregación socio-territorial. Independientemente de las preocupaciones de focalización de recursos por parte del Minvu, la ciudad puede considerarse feliz, de esta forma de integración, de distintos sectores sociales, o “mixité”, que tanto anhelan otras políticas habitacionales, como la francesa, empeñada ahora en crear barrios residenciales en que convivan dis-

Tabla 1
Porcentaje de indigentes, pobres y no pobres en el stock de viviendas sociales de Santiago, según períodos y tipología

Tipología		1980-1985	1986-1990	1991-1997	1998-2000	1980-2000
Lotes individuales	Indigentes	14,6	15,3	17,0	17,6	15,7
	Pobres	23,0	30,1	35,8	30,9	29,0
	No pobres	62,4	54,6	47,2	51,5	55,3
Condominios	Indigentes	8,6	13,7	17,1	9,5	13,0
	Pobres	23,9	20,0	35,7	40,0	30,8
	No pobres	67,5	66,3	47,2	50,5	56,2
Toda la muestra	Indigentes	11,7	14,7	17,0	12,9	14,3
	Pobres	23,5	26,7	35,8	36,2	29,9
	No pobres	64,8	58,6	47,2	50,9	55,8

Fuente: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002).

tintos sectores sociales (Baudouï, 2000; Ingallina, 2001).

Valor de dividendos y arriendos. Muy importante resulta comparar distintos valores vinculados al mantenimiento de las viviendas: la amortización del crédito, el arriendo, el monto máximo que las familias estarían dispuestas a pagar por otra opción habitacional, y el autoavalúo de las viviendas. Los residentes del stock de vivienda social manifiestan estar dispuestos a pagar por otra opción el doble de lo que actualmente pagan de dividendos. El promedio del monto mensual por concepto de amortización del crédito de la vivienda es de 1 UF; y el promedio de la intención de un pago máximo se sitúa en 2,4 UF.

La encuesta ha detectado que el 11% de las unidades, son declaradas como arrendadas, lo que indica que no estamos en presencia de un amplio

mercado de arrendamiento, como lo han intuido estudios de la Ciedess, 1995; de la Profiv, 2000 y 2002. Sorprenden los montos de los arriendos, que en promedio llegan a triplicar el valor del dividendo. Teniendo en cuenta que el 97% de los arriendos se detectó en viviendas producidas entre 1980 y 1997, se clarifica la relación según la cual a mayor satisfacción inicial por el acceso a la casa propia en las viviendas del último período, menor es el mercado de arriendo que se da en estos conjuntos. En las últimas viviendas entregadas, la relación entre dividendo y arriendo es de 1 a 2, mientras que en las construidas en el período 1980-85, la relación es de 1 a 7. Estos datos aclaran, por un lado, que las viviendas de comienzos de los años ochenta se constituyen en un mejor mercado de arriendo. Esta ventaja puede explicarse por la localización menos aislada de estos conjuntos en la trama urbana, además de corresponder a conjuntos de viviendas unifamiliares (pareadas o continuas).

Valorización de la vivienda social por los residentes

De la encuesta aplicada a residentes del *stock* de viviendas sociales, surge un dato determinante: el 64,5% de los residentes quiere “irse de la vivienda”. Los motivos que inciden en esta intención son de índole social. Prevalecen las razones de convivencia entre los vecinos, percepción de seguridad, delincuencia y drogas; así opina el 52,6% de los residentes. Incide también la imagen que tiene el poblador de su propio conjunto habitacional, la “villa” o población; esto es el 21,6%. De ahí que los aspectos físicos de la estrechez de la vivienda (13,4%), del aislamiento de la trama urbana, y de la falta de servicios y parques (12,4%), no sean tan importantes como los relacionados a la convivencia entre los vecinos.

Cruzando datos de la encuesta sobre la intención de movilidad y la satisfacción por el conjunto, se desprende que entre los residentes con ganas de irse de la vivienda, el 90% siente miedo y vergüenza de su barrio, mientras que los satisfechos sienten cariño por él. Estas apreciaciones son el reflejo de la estrecha relación entre los problemas de convivencia y de espacio físico. Esta apreciación distribuida por el tipo de vivienda enseña que hay mayor intención de salir de las viviendas en copropiedad que en

lotes individuales (70 y 55%, respectivamente). Es una tendencia que crece desde los indigentes a los no pobres (de 55 a 65%); con mayor fuerza entre quienes accedieron a su vivienda en el período 1986 y 1990 (70%), si se compara con los más recientes (de 1998 a 2000), donde “sólo” el 50% quiere irse. Varios estudios realizados sobre el nivel de satisfacción de los residentes en el *stock* de viviendas sociales han insistido en el sentido de que el aprecio decrece con el pasar de los años de residencia: el desencanto de los propietarios, que soñaron en la casa propia, aparece entre los seis meses y los dos años de instalación en el conjunto (Arriagada y Sepúlveda, 2001 y 2002; INVI, 2002). La intención de irse o no irse de la casa y la percepción de afecto o desafecto al conjunto demuestran la importancia de los sentimientos de la gente hacia el lugar y el entorno urbano.

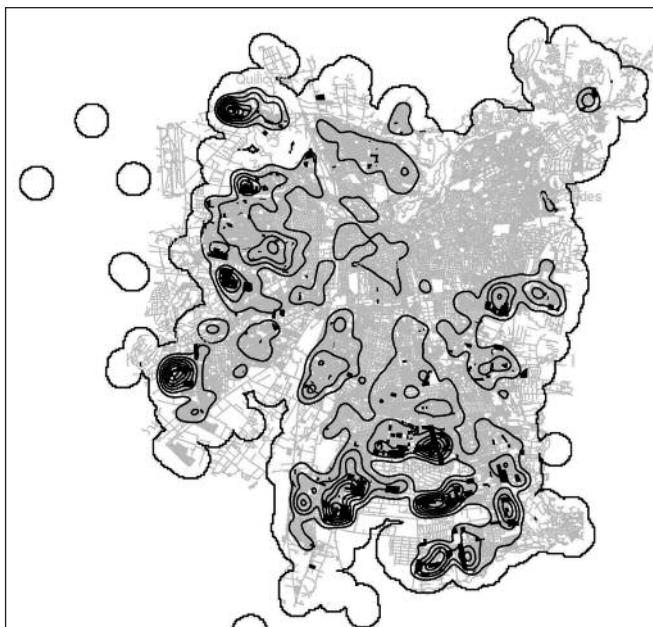
Santiago, en términos comparativos con otras ciudades de América Latina, tiene un contexto de violencia delictiva no muy grave, pero la percepción de violencia es proporcionalmente muy elevada. Como lo explica Tudela (2003), en términos de seguridad ciudadana no hay relación directa entre violencia efectiva y su percepción. No obstante, para la convivencia en la ciudad, el hecho de que la población perciba inseguridad es tan grave como los delitos en sí. Conversando con pobladores en la gran mayoría de los conjuntos de vivienda social, en especial los situados en grandes concentraciones homogéneas de este tipo de solución habitacional, el primer tema reiterado de preocupación diaria es la violencia: “Vivir aquí es como estar en la cárcel”. “Los niños, los tenemos encerrados en la casa”. “Aquí somos humildes, pero buenos; los malos son los de allá”, apuntando hacia cualquier conjunto vecino. Otro indicador preocupante es que la gran mayoría de hechos de violencia reportados por la televisión se localiza entre los parajes de vivienda social.

Para comprobar estas situaciones, la investigación cruzó la información geo-referenciada de los conjuntos de vivienda social con otra sobre la localización de las denuncias de violencia en la ciudad (Tudela, 2003). El resultado es que los lugares en que existen mayores denuncias de violencia intrafamiliar, en Santiago, coinciden exactamente con la geografía del *stock* analizado, mientras que los hechos de robo con violencia e intimidación muestran menores coincidencias (ver plano 3). Esto confirma

que el problema principal del stock de vivienda social es un asunto de convivencia. Como lo explica Jara (2002), la convivencia en los conjuntos de vivienda social, con mayor evidencia en los edificios de viviendas en copropiedad, es una práctica diaria de violencia, exclusión e inseguridad. Siguiendo a Wacquant (2004) –estigma, restricción, confinamiento espacial y encasillamiento institucional–, los conjuntos de vivienda social aparecen como guetos, con impacto específico en las mujeres (Rodríguez et al., 2007). Extrañamente una política social parece terminar creando nuevos problemas sociales y urbanos.

Plano 3

Santiago, lugares de mayor densidad de denuncias de violencia intra familiar 2004, y localización conjuntos de viviendas sociales



Fuente: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002)

Lo que la política de vivienda no ha visto y la gente valora

Riqueza del espacio construido por pobladores. Si se sigue el paso desde el ‘campamento’ hasta la ‘villa’, se contraponen los aspectos positivos y limitaciones de los modelos de organización espacial derivados de las prácticas populares, y de aquellos que son producto de las políticas de vivienda. Se contrasta así la complejidad espacial de los campamentos a la uniformidad de los conjuntos de viviendas sociales; la organización a la fragmentación; la “toma” como acto de integración a la ciudad, a la expulsión de la ciudad que perciben los habitantes de las villas. Esto dicho sin el propósito de romantizar los campamentos, sino para destacar aspectos que las respuestas actuales no recogen y que podrían enriquecerlas. Es indiscutible que ha habido mejoras en las condiciones de habitabilidad, en particular lo referido a la sanidad, y la regulación legal de las propiedades; sin embargo, persisten graves problemas asociados a la pobreza y exclusión, y se ha perdido la riqueza de las redes sociales (Skewes, 2005)

La política de vivienda de por sí no mejora las condiciones sociales. En el diagnóstico de los mismos pobladores “con techo”, “la vivienda mejora la calidad de vida de las personas, [pero] los deseos de superación de la pobreza se topan con la evidencia de una realidad que, contra las expectativas de la gente, no propicia procesos de movilidad social. Los ingresos siguen siendo los mismos, las deudas y los gastos mayores, el barrio continúa igual o peor, el espacio de la familia se ha hecho más restringido; la urgencia de la sobrevivencia sigue siendo tanto o más central que antes en la vida de las familias”.

La política como política social. Una de las interrogantes que se plantea a partir de esta realidad excluyente se refiere a las posibilidades de integración de los residentes de las villas a sus nuevos barrios, en tanto vecinos; y al Estado, en su calidad de ciudadanos; ambos en términos del derecho de pertenencia a una unidad territorial, cultural y económica. Esto puede explorarse a partir de dos preguntas muy específicas, y no contempladas en las políticas habitacionales: “¿Qué pasa en la vida de las personas más pobres cuando obtienen la primera casa propia? ¿Qué transformaciones

ocurren en las relaciones familiares, vecinales, con el Estado y con el entorno en general?” La respuesta nos lleva a valorizar la organización de los pobladores y su participación en los procesos de acceso a la vivienda, y a relevar una ausencia: “el Estado no encuentra entre sus mecanismos, los necesarios para relacionarse con ellos desde su nueva condición, la de pobres *con techo*. Al contrario, los mecanismos usados por el Estado son los mismos que aplica para relacionarse con la clase media o con quienes están en extrema pobreza: los coloca en una de esas dos categorías. En su nueva condición, no existen para el Estado”.

Dimensión simbólica de la vivienda. Frente a esta situación de exclusión y las posibilidades de integración, es necesario distinguir entre integración funcional e integración simbólica: “La *integración funcional* supone la interdependencia con un todo social; la *integración simbólica*, en cambio, supone la implicación de los sujetos en cuanto ciudadanos en un sistema de derechos, normas y valores”. Desde esta perspectiva, se puede afirmar que las políticas de vivienda social mejoran “en el corto plazo la *integración funcional* de las familias —es decir, se resuelve el problema de los *sin techo*—”, pero no han contemplado “la construcción de una comunidad, de sociabilidad y sentidos, desde donde sostener procesos de construcción de sujetos y ciudadanos”. En este ámbito, rescatamos la afirmación de Bourdieu (2001), según la cual tratar la casa como un mero bien de capital y su compra como una estrategia económica en el sentido restringido del término, haciendo abstracción de la trayectoria recorrida por aquellos que la habitarán, es simplemente despojarla de todas sus propiedades históricas y simbólicas.

La vida social en los conjuntos. La pregunta que se nos abre tras todo lo anterior es cómo recuperar la vida social en los conjuntos de vivienda social, y ella a su vez se abre en diversas interrogantes, que se pueden sintetizar en cómo continuar con programas de vivienda masiva y, a la vez, resolver los problemas del *stock* habitacional, y las necesidades sociales y culturales que surgen en esos asentamientos urbanos.

Los desafíos

Retomando el inicio, los anuncios no sólo son ambiciosos, sino que también implican una revisión profunda de la forma como ha operado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ésta es la voluntad que ha expresado la ministra Patricia Poblete en diversas declaraciones y entrevistas y con inusual franqueza.

El desafío del Minvu es cambiar, y asumir los errores del pasado (errores que, en gran parte, se deben a no haber hecho cambios cuando correspondía). Asumirlos no como quien se hace cargo de una culpa, sino haciéndose cargo de una solución. Difícil opción, pero creemos que a la fecha es la única válida. Tal vez habría sido más fácil mantener ese relato triunfalista que hablaba de nuestra política habitacional como un “ejemplo en América latina”, insistiendo en las “miles de unidades construidas”. Sin embargo, hubiera sido un error político: tal como se lo vio, ese discurso se ha desmoronado velozmente, y hoy quedan muy pocas voces que lo mantengan.

Resolver, o intentar resolver el problema de la vivienda de los pobres, es sin duda un tema social y político, pero sobre todo es un tema ético: simplemente no puede ser que sigan teniendo como única alternativa formalmente “legal”, eso que les ofrece la casi totalidad de los conjuntos de viviendas sociales.

Ahora bien, si estamos de acuerdo con el imperativo ético de resolver el problema habitacional de los pobres, tenemos que aceptar que los cambios propuestos tendrán en un principio resultados menores a los necesarios. Esto porque avanzar es algo lento cuando se navega contra la corriente; cuando, para establecer una nueva forma de hacer las cosas, hay que romper inercias. Inercias de un modelo de financiamiento sostenido durante treinta años, que ha creado actores institucionales y económicos muy fuertes. Son actores que van desde una burocracia estatal acostumbrada a operar mecanismos financieros, a empresas constructoras que se desenvuelven en un mercado en que no hay riesgos, instituciones financieras cuyas operaciones están aseguradas por el Estado, entidades organizadoras de la demanda que articulan el mercado, hasta –como muy bien lo dice la palabra– beneficiarios que se organizan para que las entidades organizadoras de la demanda les permitan acceder a un producto en el cual no han tenido ninguna injerencia.

En primer lugar, está la inercia de quienes continúan operando en la creencia de que una política de financiamiento de construcción de viviendas (baratas y de mala calidad), es una política de vivienda, sin asomo de comprender el *desfase* –enorme brecha– entre el “sueño de la casa propia” que moviliza los esfuerzos de los pobres, y la “vivienda mercancía” que moviliza los esfuerzos de las empresas. Desfase que lleva a no reconocer la gran cantidad de recursos, no monetarios, de que las familias pobres disponen: por ejemplo, la organización, la autoayuda, la autoconstrucción. Tres palabras que aún continúan ausentes del discurso oficial en Chile, y muy presentes en otros países de América Latina⁹.

Está también la inercia en los modos de operar de las instituciones estatales. Un muy buen ejemplo de ello es el de los avisos publicados en periódicos, un mes atrás, llamando a licitación pública para la venta de terrenos urbanos de varios de los Serviu del país, tal como se ha venido haciendo desde años, cuando –por otra parte– en el Minvu, para cumplir con los cambios anunciados, se elaboran modificaciones y anteproyectos de ley que permitan generar suelo para viviendas sociales. Es decir, en una misma estructura institucional gubernamental operan tendencias diferentes: la búsqueda de cambios, el freno de la inercia, el rechazo a toda modificación.

Hay, igualmente, una inercia respecto a los productos que ofertan las empresas de la construcción. Un ejemplo: el proyecto Elemental en Quinta Monroy, en Iquique, es el único caso de innovación social, constructiva, de diseño y de localización (Aravena et al., 2004). Sólo cien viviendas entre las miles construidas –digamos, para ser benevolentes– desde el año dos mil en adelante. Es mucho más fácil seguir produciendo, repitiendo agrupaciones de viviendas con modelos que, bien se sabe, terminarán degradándose.

Frente a tales inercias, es conveniente entender que la política habitacional chilena en los últimos treinta años ha sido definida y establecida desde arriba, desde el Estado y los productores, integrando subordinada-

9 El proyecto Elemental Quinta Monroy, mencionado anteriormente, premiado en la última Bial de Arquitectura en Santiago, octubre 2006, es un muy buen ejemplo de cómo se pueden combinar una producción masiva de una estructura inicial que luego es ampliada y terminada por los usuarios.

mente a los beneficiarios. Pero no podemos decir que en el esquema chileno éstos no participan. Se organizan, ahorran por años, hacen innumerables trámites de todo tipo, e incluso en algunos casos ocupan terrenos en los que viven por décadas en condiciones extremadamente precarias. Pero, ¿verdaderamente es esto participar? ¿Es participación el ser aceptados como “beneficiarios” o “deudores” de entidades públicas o de la banca privada, a través de programas que los incluyen en cuanto receptores, y los excluyen en cuando actores que intervienen en las decisiones respecto de los productos que necesitan?

Bibliografía

- Acevedo, Carlos y William Pleitez (2003). “Opciones de financiamiento para política de vivienda popular en El Salvador”. Serie Cuaderno sobre Desarrollo Humano 2. San Salvador: PNUD El Salvador y Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral (Fusai).
- Almarza, Sergio (2000). “Evaluación de los recursos en la política habitacional”. En: *Consulta sobre la política habitacional en Chile*, 237-258. Santiago de Chile: Usaid-Rudo/LAC; Uniapravi.
- Aravena, Alejandro et al. (2004). “Quinta Monroy”. *ARQ* (Santiago) N° 57 (julio): 30-33.
- Arriagada, Camilo y Daniela Sepúlveda (2001). *Satisfacción residencial en viviendas básicas Serviu: la perspectiva del ciclo familiar*. Santiago de Chile: División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del MINVU.
- Arriagada, Camilo y Daniela Sepúlveda (2002). *Satisfacción residencial en viviendas básicas Serviu: la perspectiva de capital social*. Santiago de Chile: División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del MINVU.
- Arriagada, Camilo, Ana María Icaza y Alfredo Rodríguez (1999). “Allegamiento, pobreza y políticas públicas”. *Temas Sociales* N° 25: 1-12. Disponible en
- Banco Central de Chile (2002). *Indicadores Económicos y Sociales 1980-2000*. Santiago de Chile: Banco Central.

- Baudouï, Rémi (2000). "Building the Third Millennium". *Critical Planning* (UCLA, Spring): 117-126. Disponible en Visitado abril 2010.
- Bourdieu, Pierre (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social (Ciedess) (1995). *Políticas de financiamiento habitacional en Chile*. Santiago de Chile: Ciedess.
- Corporación Habitacional, Cámara Chilena de la Construcción (1997). Encuesta sobre movilidad habitacional. (No publicada).
- Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (Profiv) (2000). *Estrategia para el desarrollo del mercado de viviendas sociales*. Santiago de Chile: Profiv.
- Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (Profiv) (2002). *Elementos a considerar en un plan de negocios para el financiamiento de la vivienda nueva básica*. Santiago de Chile: Profiv.
- Ducci María Elena (1994). "Análisis crítico de la política de vivienda en Chile". En: *Documentos*, serie azul. 28 p. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Ducci, María Elena (1997). "Chile, el lado oscuro de una política de vivienda exitosa". *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales* (Santiago) N° 23(69): 99-115.
- Gilbert, Alan (2001). "La vivienda en América Latina". Serie Documentos de Trabajo 1-7UE/Es. (Sept.). Washington D.C.: Inter-American Development Bank.
- Held, Günther (2000). *Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidio a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*. Serie Financiamiento del Desarrollo 96. Santiago: CEPAL.
- Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) (2002). *Censo de población y viviendas*. Santiago de Chile: INE.
- Instituto de la Vivienda (INVI) (2002). "Sistema de medición de la satisfacción entre los beneficiarios de vivienda básica". Síntesis del Informe de Consultoría. Santiago de Chile: División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del Minvu.

- Ingallina, Patrizia (2001). *Le projet urbain*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Jara, Ana María de la (2002). *El desafío de recuperar la vida social en condominios de vivienda social*. Santiago de Chile: Cordillera, Centro de Estudios Municipales.
- Mayo, Stephen (1999). "Subsidies in Housing". Sustainable Development Department Technical Paper Series SOC-112 (July). Washington, D.C.: Inter-American Development Bank.
- Olivos Marín, Oriana (2006) "Ponen fin a fábricas de guetos", *El Mercurio*, mayo 28, Santiago de Chile.
- Rodríguez, Alfredo (2001). "La vivienda privada de ciudad". *Temas Sociales* N°39. Santiago de Chile: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.
- Rodríguez, Alfredo et al. (2007). "Una aproximación a la violencia hacia las mujeres en los guetos urbanos de Santiago". *Temas Sociales* N°59. Santiago de Chile: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.
- Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Rojas, Eduardo (1999). *The Long Road to Housing Reform; Lessons from the Chilean Experience*. Washington D.C.: Inter-American Development Bank.
- Sabatini, Francisco (2005). "Programas de vivienda subsidiada, segregación espacial y barrios urbanos: entre la exclusión y la integración social". Paper preparado para el Seminario Hábitat y Suelo. Retos de las políticas de suelo para la producción social de vivienda, abril 18 y 19, en Bogotá: Colombia.
- Sabatini, Francisco (2006). "Ideas para una política de suelo orientada por objetivos de integración social". *Prourbana* (Santiago) 4 (mayo): 31-35. Disponible en . Visitado abril 2010.
- Salas, Julián (1994). *Comunidad Andalucía, renovación urbana*. Santiago de Chile: Proyecto Gestión Construcción, Andalucía América; AECl; Minvu.

- Skewes, Juan Carlos (2005). “De invasor a deudor: el éxodo dese los campamentos a las viviendas sociales en Chile”. En *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (Ed.) 103-124. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación (2002). “Las condiciones de vida en el parque acumulado de viviendas de bajo costo”. Informe final para Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Chile, y PNUD. (No publicado).
- SUR Profesionales Consultores (2000). “Conjuntos habitacionales, vivienda social y seguridad ciudadana”. Informe final para Dirección Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del Minvu. (No publicado).
- Trivelli, Pablo (2004). *Boletín de Mercados de Suelo del Gran Santiago*. 2º semestre (Publicación por suscripción).
- Tudela, Patricio (2003). *Espacio urbano e implementación de programas de prevención del crimen, la violencia y la inseguridad en el Gran Santiago a través de Sistemas de Información Geográfico-Delictual*. Santiago de Chile: Departamento de Información y Estudios y División de Seguridad Ciudadana del Ministerio del Interior.
- Wacquant, Loïc (2004). “Las dos caras de un gueto. La construcción de un concepto sociológico”. *Renglones* 56 (enero-abril): 72-80.